

Anlage

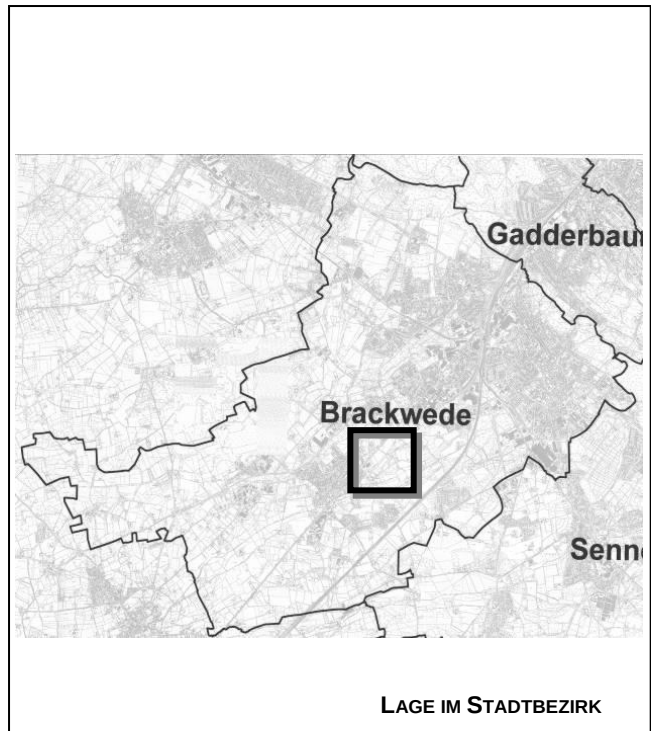
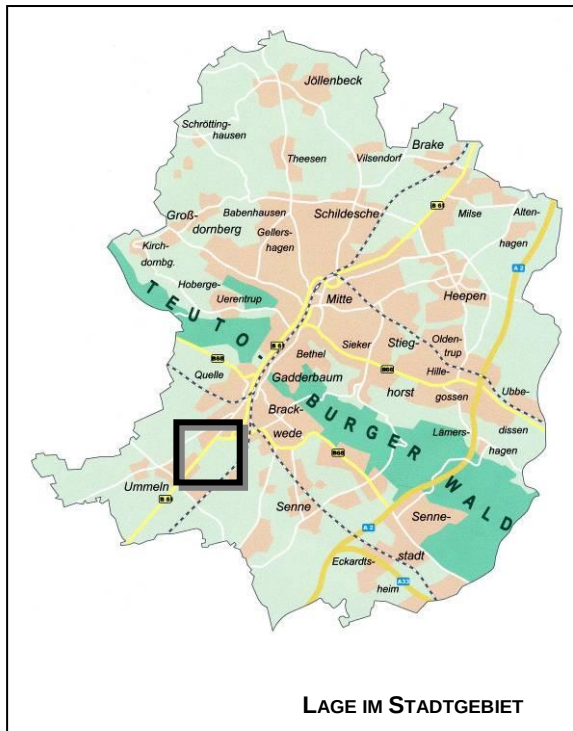
A	235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" ▪ Allgemeine Ziele und Zwecke/ Begründung ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende (Vorentwurf)
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

235. Flächennutzungsplan- Änderung "Gewerbliche Bauflächen Gütersloher Straße"

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss
und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Begründung zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für einen Bereich im Stadtteil Ummeln, der im Westen von der Gütersloher Straße (B 61), im Norden von der geplanten Bundesautobahn A 33, ferner im Süden von der Kasseler Straße sowie im Osten durch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans, die die Darstellung einer "gewerblichen Baufläche" zum Ziel hat, erforderlich.

Planungsanlass und Planungsziel

Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt das Unternehmen Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Stadtbezirk Brackwede kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betriebsstandort verfügt faktisch über keine Erweiterungskapazitäten; auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen – unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren.

Daher vergab die Firma Gehring-Bunte Getränke-Industrie GmbH & Co KG im Sommer 2012 einen Planungsauftrag zur Überprüfung potenzieller Standorte für die beabsichtigte Betriebserweiterung. In diesem Zusammenhang wurden jene Flächenpotenziale in einem Radius von 3 bis maximal 5 km um den Hauptstandort analysiert, die den Bedarfen sowie betrieblichen Anforderungen entsprachen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde neben den Flächenreserven des Regional- bzw. Flächennutzungsplanes auch Flächen betrachtet, die den betrieblichen Anforderungen entsprachen, die jedoch über keine entsprechende Flächenausweisung im Regional- bzw. Flächennutzungsplan verfügten.

Im Ergebnis eines städtebaulichen sowie umweltrelevanten gutachterlichen Vergleichs verschiedener Standortalternativen wurde ein Bereich südlich der geplanten Bundesautobahn A 33 bzw. östlich der Gütersloher Straße (B 61) für die beabsichtigte Betriebserweiterung empfohlen.

Neben der günstigen Lage zum Stammsitz und der Erfüllung wesentlicher betriebsspezifischer Anforderungen spricht auch die günstige Verkehrsanbindung für den Standort. Durch die direkte Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern (B 61, A 33, A 2) werden Belastungen von Wohngebieten vermieden. Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude im Plangebiet nicht vorhanden sind und die Wohnnutzung außerhalb des geplanten Standortes nur in relativ geringem Umfang betroffen ist.

Die betreffende Fläche verfügte jedoch nicht über die gemäß Regionalplan erforderliche Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB).

In diesem Zusammenhang war vorgeschaltet ein Regionalplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 nach vorherigen Beschlüssen der Bezirksvertretung Brackwede am 27.02.2014 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 18.03.2014 der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Gütersloher Straße (B61) südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A 33 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bezirksregierung zu bitten, den Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld (GEP)" dahingehend zu ändern, dass der maßgebliche Bereich – der bislang als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt ist – zukünftig als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt wird.

Auf Grundlage dieser Beschlüsse und der dazu erarbeiteten Planungsgrundlage wurde in der Regionalratssitzung am 19.05.2014 ein Erarbeitungsbeschluss zur 23. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold "Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld" gefasst. Diese Änderung sieht für den Planbereich eine Neudarstellung als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung" (GIB) vor.

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss für die 23. Regionalplanänderung durch den Regionalrat in seiner Sitzung am 12.06.2015 vorgesehen.

Im Regionalplan "GEP Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld" ist der Standort an der Gütersloher Straße (B 61) somit derzeit noch als "allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Südlich gelegene Teilflächen bis zum Pivitsweg werden darüber hinaus durch die Darstellung "Bereich zum Schutz der Natur" und "Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz" überlagert. Auf den Teilflächen nördlich des Pivitsweges trifft der Regionalplan zurzeit noch die Darstellung "Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung".

Vorbehaltlich eines entsprechenden Abschlusses des Regionalplanänderungsverfahrens soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren der 235. Änderungen des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" sowie das Verfahren der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" eingeleitet werden.

Lage im Stadtgebiet, räumliche Einbindung sowie verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtbezirk Brackwede, im Norden des Ortsteils Ummeln.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Gütersloher Straße (B 61) im Westen, die Trasse der geplanten Bundesautobahn (A 33) im Norden sowie die Kasseler Straße im Süden.

Unmittelbar südlich angrenzend bestehen gewerbliche, d. h. Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen (Lidl, Bowlingcenter, Sport- und Fitnesscenter). Daran schließen sich in südlicher Richtung wohnbauliche Nutzungen des Stadtteils Ummeln an.

An der östlichen Grenze des Plangebietes erstrecken sich sowohl lineare als auch flächige Gehölz- bzw. Waldbestände, die zum Teil den Verlauf des Tüterbaches säumen und ferner eine landschaftsbildprägende Bedeutung besitzen.

Neben diesen Gehölz- und Waldbeständen erfolgt im Bereich des östlich angrenzenden Landschaftsraumes auch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau sowie Grünlandbewirtschaftung.

Im Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht eine überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung. Landschaftsgliedernde Elemente, wie Hecken- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Der Pivitsweg durchquert das Plangebiet etwa mittig in Ost-West-Richtung. Der genannte Weg ist an die Gütersloher Straße (B 61) angebunden und besitzt Erschließungsfunktionen für sowohl landwirtschaftlich als auch baulich genutzte Grundstücke im Osten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 368, 552, 554, 556 (teilweise), 558 (teilweise) und 574 (teilweise), alle Flur 19, Gemarkung Brackwede; ferner die Flurstücke 1196, 1197 und 2129 (teilweise), alle Flur 34, Gemarkung Ummeln.

Im Unterschied zum Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/ U 15 ist die Gütersloher Straße (B 61) in Höhe des Plangebietes nicht Bestandteil der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieses betrifft das Flurstück 2020 (teilweise), Flur 34, Gemarkung Ummeln sowie das Flurstück 2052 (teilweise), Flur 37, Gemarkung Ummeln. Der Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt damit hinter dem Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung zurück. Im Bebauungsplan findet die Gütersloher Straße hingegen eine Berücksichtigung, da zur Erschließung des Plangebietes bauliche Eingriffe im Bereich der Verkehrsfläche erforderlich werden.

Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf eingetragene "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes" verbindlich.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im "Teilplan Flächen" des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Angrenzend sind sowohl der Verlauf der B 61 im Westen als auch die Trasse der geplanten A 33 im Norden des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dem Straßennetz I. bzw. II Ordnung zugeordnet.

Die Kasseler Straße im Süden des Plangebietes ist gemäß Flächennutzungsplan dem Straßennetz III. Ordnung zugeordnet.

Westlich der B 61 sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend landwirtschaftliche Flächen verzeichnet. Entsprechende Flächen – ferner Flächen für Wald – bestehen gemäß Flächennutzungsplan gleichfalls im Osten des Plangebietes. Teile dieser im Flächennutzungsplan verzeichneten Waldflächen stellen Entwicklungsflächen dar; sind somit zurzeit nicht bewaldet. Entsprechendes gilt für eine im östlichen Nahbereich des Plangebietes verzeichnete größere Wasserfläche, die bislang ebenfalls nicht realisiert worden ist.

Kleinräumige Siedlungsansätze im Bereich der Heidekampstraße (westlich der B 61) sowie des Solinger Weges (östlich der B 61) sind im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächennutzung überlagert. Entsprechendes gilt für die vorhandene Streusiedlungsbebauung.

Vorhandene Siedlungsstrukturen im Süden des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Queller sowie der Umlostraße (westlich der B 61) sowie im Süden der Kasseler Straße (östlich der B 61) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Mit ca. zehn wohnbaulich genutzten Grundstücken ist die Siedlung im Bereich der Straße Stallbusch – im Westen der B 61 gelegen – im Flächennutzungsplan gleichfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Die genannte Siedlung liegt im Nahbereich zur B 61 und damit zum Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Den Standort vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar.

Der "Teilplan Ver- und Entsorgung" des Flächennutzungsplanes verzeichnet den Verlauf einer bestehenden Hochspannungsleitung als "Elektrizitäts-Freileitung ab 110-kV" sowie den Verlauf einer "Gashochdruckleitung" im gleichen Korridor. Beide Darstellungen überlagern Teilflächen des Plangebietes im Süden.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, um die beabsichtigten gewerblichen Erweiterungen zu ermöglichen. Die genannte Flächendarstellung überlagert auch den Verlauf des Pivitsweges, der im Flächennutzungsplan auf Grund seiner vergleichsweise geringen Verkehrsbedeutung keiner gesonderten Darstellung als Verkehrsfläche bedarf.

Vor dem Hintergrund der bereits im Zuge der 23. Änderung des Regionalplanes getroffenen Abstimmungen soll eine Eingrünung des Plangebietes zum östlich gelegenen Landschaftsraum bzw. zum Verlauf des Tüterbaches erfolgen.

Im Bebauungsplan wurde daher die Festsetzung eines 15 m breiten Pflanzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

In der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB an der genannten Grenze zum Landschaftsraum – flächengleich – die Darstellung einer "Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung betrifft einen geplanten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg entlang von Teilen der östlichen Gebietsgrenze. Vergleichbar dem Pivitsweg bleibt auch dieser Weg im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grund des gegebenen größeren Maßstabs der vorbereitenden Bauleitplanung unberücksichtigt.

In einem südlich gelegenen Teilabschnitt des Plangebietes ist die Realisierung eines Regenwasser-rückhaltebeckens einschließlich eines vorgeschalteten Regenklärbeckens angedacht und im Bebauungsplan Nr. I/ U 15 planungsrechtlich gesichert.

In der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wiederum aus Maßstabsgründen auf eine Darstellung dieser Flächennutzung verzichtet.

Im Flächennutzungsplan erfolgt für die betreffende Niederschlagswasserbehandlungsanlage sowie den auch in diesem Bereich geplanten Fuß- und Radweg die Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung.

Die im "Teilplan Ver- und Entsorgung" des Flächennutzungsplanes dargestellte Hochspannungsfreileitung sowie die Erdgashochdruckleitung bleibt von der Änderung des "Teilplanes Flächen" des Flächennutzungsplanes unberührt.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Landwirtschaftliche Fläche	7,9 ha	
Gewerbliche Baufläche		6,5 ha
Waldfläche, zugleich: Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft		0,7 ha
Grünfläche (ohne Zweckbestimmung), zugleich: Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft		0,7 ha
Gesamt	7,9 ha	7,9 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes kann mit Verweis auf die rechtlich zulässige Abschichtung auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit bzw. Standortgebundenheit des Vorhabens und gemäß der 23. Regionalplanänderung zugrundeliegenden Untersuchung von Planungsalternativen keine Standortalternativen bestehen.

Hinweise

Die 235. Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden und betrifft den "Teilplan Flächen".

Änderungen der "Teilpläne Ver- und Entsorgung" und "Spielflächen" sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

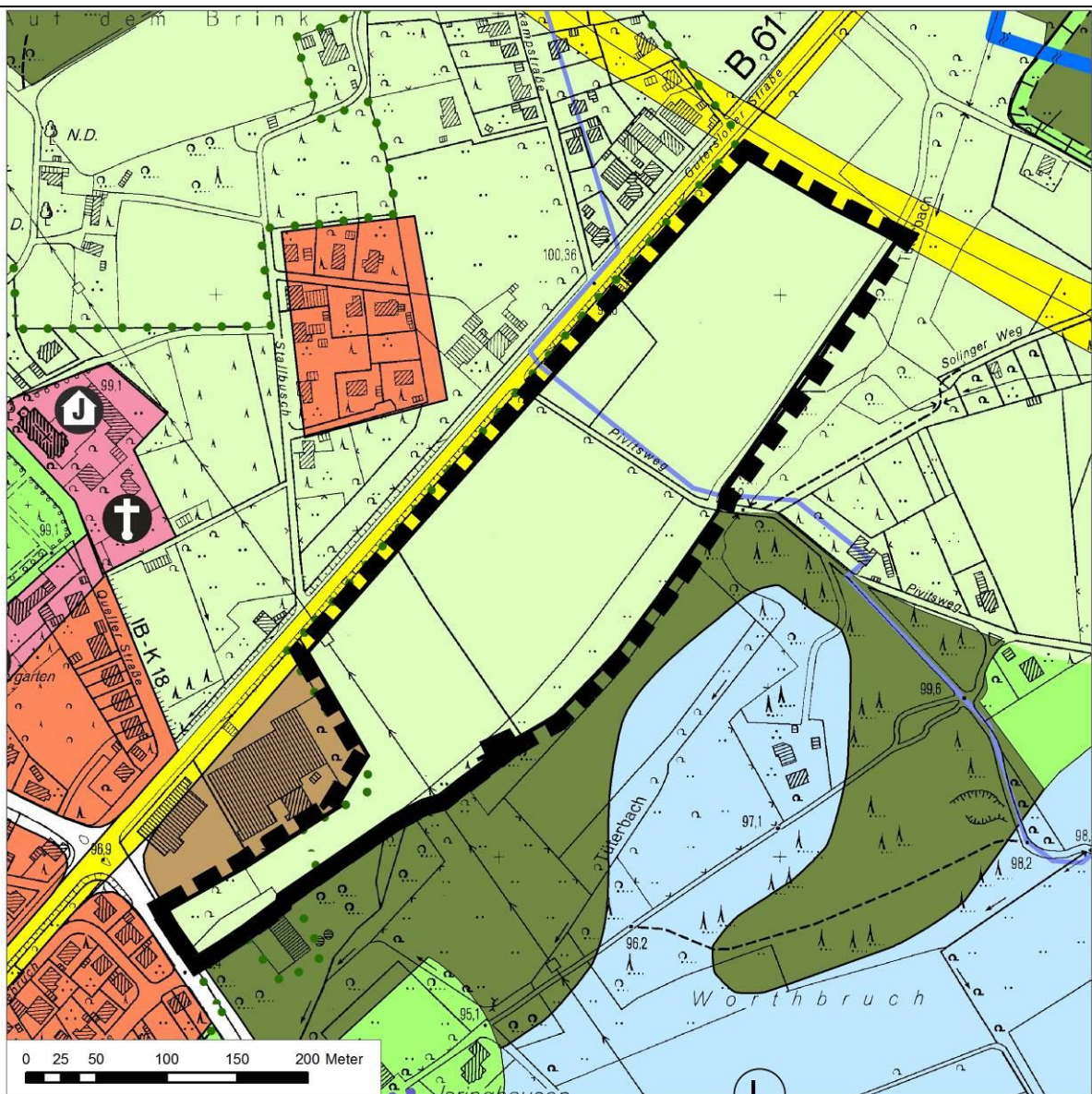
STADT BIELEFELD

235.**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****"Gewerbliche Baufläche
Gütersloher Straße"**

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG**TEILPLAN FLÄCHEN**Geltungsbereich
der 235. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**235.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****"Gewerbliche Bauflächen
Gütersloher Straße"**

PLANBLATT 2

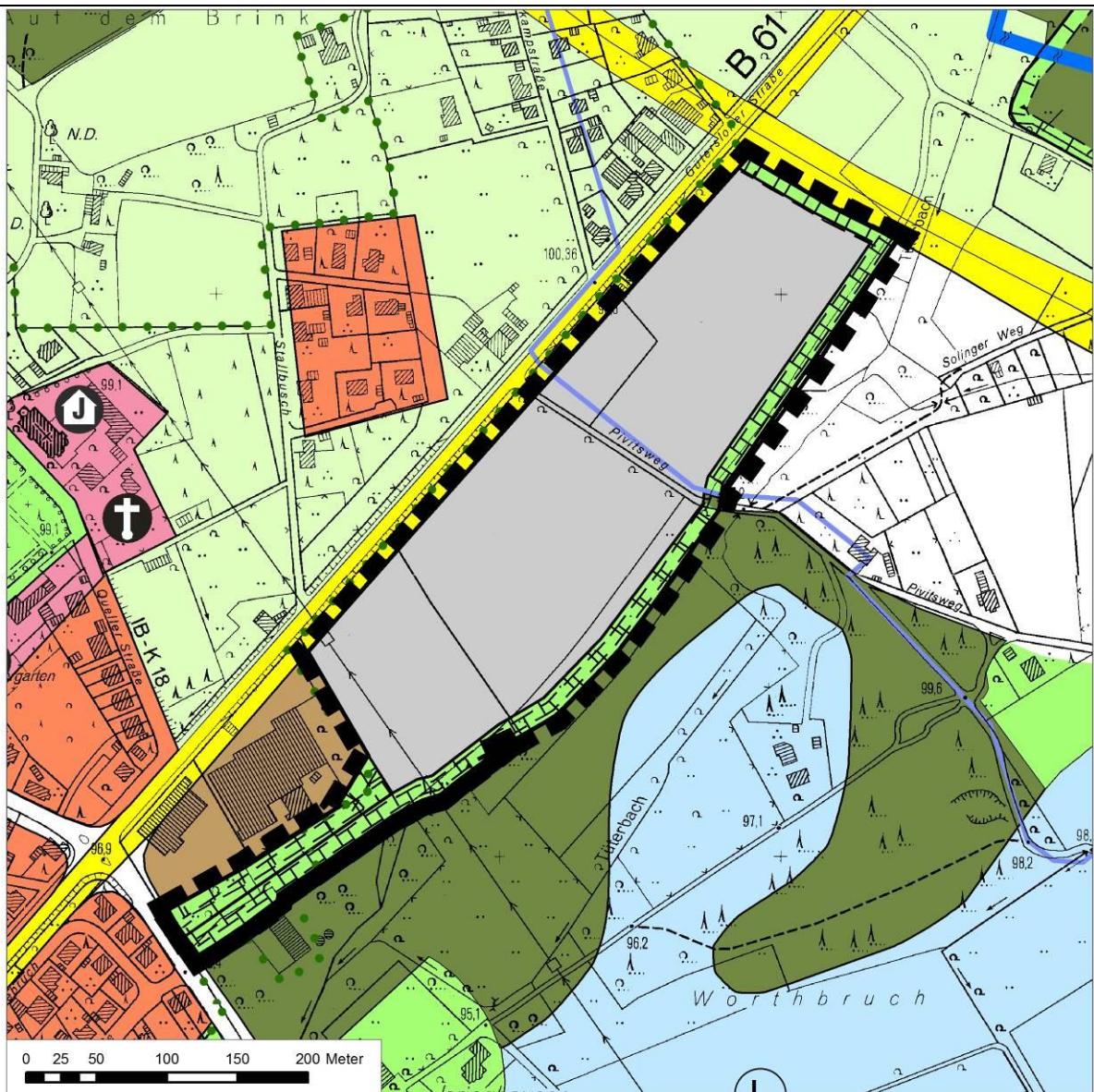
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Vorentwurf

Geltungsbereich
der 235. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**235.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****PLANBLATT 3****ZEICHENERKLÄRUNG****Flächen**

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Sonderbauflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bundesbahn
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes - Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Flächen
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung

Immissions-
schutz
beachten

Planzeichen

	von Bodelschwingh'sche Anstalten		Verkehrsbüroplatz / Verkehrssicherheitszentrum
	Universität		Wochenendhausgebiet
	Hochschuleinrichtung		Campingplatz
	Post		Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Verwaltung		Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Polizei		Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Feuerwehr		Großflächiger Großhandel
	Zivilschutz		Warenhaus
	Krankenhaus		Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Kindergarten		Sonstiges Sondergebiet
	Schule		Baumarkt
	Jugendeinrichtung		Gartencenter
	Fürsorgeeinrichtung		Sportanlage
	Alteinrichtung		Freibad
	Freizeiteinrichtung		Einzelstandort für Windenergieanlage
	Dienstleistungseinrichtung		Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)
	Kirchliche Einrichtung		Parkanlage
	Kulturelle Einrichtung		naturbelassenes Grün
	Sporthalle		Kleingärten
	Hallenbad		Friedhof
	Forstamt		
	Landesplatz Windelsbleiche		
	Parkfläche		
	Golfplatz		

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB